



ICON

SICAFI

**SOCIEDADE DE INVESTIMENTO COLETIVO HETEROGIDA
SOB A FORMA DE ORGANISMO DE INVESTIMENTO
IMOBILIARIO DE CAPITAL FIXO**

Relatório e Contas 2020

SILVIP

/ BUILDING
ON TRUST

**Sociedade Gestora
de Organismos de Investimento
Coletivo, S.A.**

ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO	3
2.	SUMÁRIO EXECUTIVO	4
3.	ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO	5
3.1.	Economia mundial	5
3.2.	Economia Portuguesa	6
3.3.	Mercado de Investimento Imobiliário	9
3.3.1.	 Mercado de Escritórios	11
3.3.2.	 Mercado de Retalho	13
3.3.3.	 Mercado Industrial/Logístico	14
3.4.	Fundos de Investimento Imobiliário	15
4.	ATIVIDADE DA SICAFI EM 2020	17
4.1.	Estratégia da SICAFI em 2020	17
4.2.	Evolução da Composição da Carteira	17
4.3.	Evolução do Capital da SICAFI	19
4.4.	Evolução dos Resultados	19
4.5.	Gestão Imobiliária e Comercial	20
5.	GESTÃO DO RISCO	21
6.	LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES	23
7.	IMPACTO DA PANDEMIA COVID 19	23
8.	EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS	24
9.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO	26

RELATÓRIO DE GESTÃO EM 31 de DEZEMBRO DE 2020

1. APRESENTAÇÃO

A ICON, SICAFI, S.A., adiante designado por ICON ou SICAFI, converteu-se numa Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida sob a forma de Organismo de Investimento Imobiliário, de Capital Fixo e Subscrição Particular. A SICAFI resultou de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial Medida Gabarito, S.A.. É gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por Silvip ou Sociedade Gestora e tem como Entidade Depositária o Banco L. J. Carregosa, S.A..

A conversão em SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 30 de julho de 2019, segundo o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (RGOIC) republicado pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro. A ICON foi constituída por um período inicial de 20 anos, podendo ser prorrogada por períodos adicionais de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas. Iniciou a sua atividade em 15 de outubro de 2019, com um capital social inicial de 400.000 euros, representado por 400.000 ações.

O Auditor da SICAFI é a sociedade BDO & Associados, SROC, Lda., representada pelo Dr. António José Correia de Pina Fonseca.

A política de investimento da ICON é alcançar uma valorização crescente do capital, através do investimento e gestão de um conjunto diversificado de ativos imobiliários, nos termos previstos no seu Regulamento de Gestão.

Em cumprimento do disposto nos artigos 160.º e 161.º do RGOIC, apresenta-se o Relatório e Contas relativo à atividade da SICAFI do período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Acionistas, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos se interessem pela informação formar um juízo fundamentado sobre a SICAFI, seus resultados e perspetivas futuras.

2. SUMÁRIO EXECUTIVO

Durante o ano de 2020, a SICAFI prosseguiu a estratégia de desenvolvimento do futuro Campus Empresarial localizado junto à Via Norte, em Matosinhos. Manteve a posição de promitente compradora de um polo tecnológico denominado Creative Ops, arrendado à Farfetch, localizado em Recarei, Matosinhos. Em outubro de 2020, efetuou um investimento com a aquisição de um conjunto de terrenos destinados a um centro logístico, localizados em Valongo, junto à A41.

No final do exercício, a SICAFI tinha um ativo imobiliário, constituído por terrenos e os direitos do contrato promessa de compra e venda do referido Creative Ops, no valor de 23.561.726 euros e 1.200.000 euros respetivamente.

O capital da SICAFI, no final de 2020, ascendia a 21.771.969 euros, dividido por 400.000 ações cujo valor unitário fixou-se, no último dia do ano, em 54,4299 euros.

O resultado da fase de investimento em projetos de promoção imobiliária, bem como o respetivo licenciamento traduz-se na ausência de rendimentos e num resultado líquido do exercício negativos de 354.897 euros.

Em março de 2020, com a disseminação do vírus Covid 19, a Organização Mundial da Saúde declarou o estado de pandemia. Os impactos imediatos desta pandemia, na economia mundial, atingiram uma dimensão sem precedentes.

Face à gravidade desta situação, a Silvip decidiu ativar o seu Plano de Continuidade de Negócio. As medidas adotadas pela Silvip, incluíram, entre outras, as recomendações das autoridades sanitárias e o trabalho à distância, sempre que possível, sendo assegurado pela Sociedade Gestora todas as medidas para minimizar os riscos e os impactos na atividade da SICAFI.

3. ENQUADRAMENTO MACRO-ECONÓMICO E DE MERCADO

3.1. Economia mundial

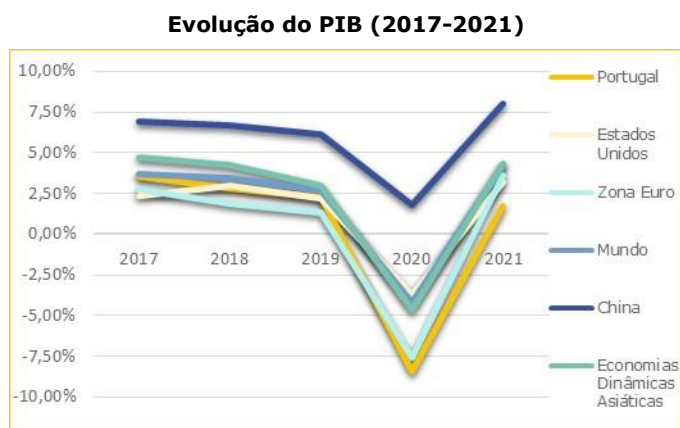
O início do ano de 2020 ficou marcado pelo surgimento do vírus Covid-19 e pela sua disseminação a nível mundial, forçando a Organização Mundial de Saúde (OMS) a declarar o estado de pandemia mundial.

Como consequência desta crise pandémica foi afetada a atividade económica mundial, registando-se uma redução do Produto Interno Bruto (PIB) mundial e dos fluxos de comércio internacional, para níveis apenas comparáveis com os observados na Grande Depressão de 1929.

As estimativas da OCDE no relatório final de 2020, apontavam para uma contração da economia mundial nesse ano de 4,18%, face a um crescimento de 2,67% em 2019, refletindo o efeito negativo da pandemia. Para 2021, a mesma organização prevê um crescimento económico mundial de 4,22%.

A retoma da atividade económica mundial será gradual e diferenciada entre setores, sendo particularmente lenta em atividades ligadas ao turismo, transportes, cultura e entretenimento.

As grandes Economias Mundiais tiveram uma generalizada contração no seu ritmo de crescimento em 2020. Da mesma forma, estima-se uma recuperação generalizada em 2021, embora condicionada até ao início de 2022, que, na maioria dos casos, poderá apresentar níveis de crescimento económico superiores aos observados em 2019.



Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

Na Zona Euro, como seria de esperar, a pandemia Covid-19 afetou, drasticamente, a atividade económica, devido às rigorosas medidas de confinamento implementadas pela maioria dos estados membros. A OCDE estima que o PIB da região registe em 2020 uma queda recorde de 7,53% e um crescimento de 3,61%, em 2021.

A queda da atividade económica em 2020 foi comum às economias avançadas e emergentes, sendo particularmente pronunciada nos países europeus que são parceiros comerciais importantes de Portugal, com destaque para a Alemanha, França, Reino Unido e Espanha.

A magnitude da queda da atividade económica mundial, aferida pela OCDE para 2020, bem como a sua posterior recuperação dependem de fatores como a evolução da pandemia e o reflexo das políticas implementadas ou a implementar, quer no campo económico, quer de combate à pandemia.

Na Zona Euro, a recuperação económica pós-pandemia passa necessariamente pelo combate ao desemprego, pelo controlo da dívida pública e da execução orçamental dos países membros, podendo ainda enfrentar fatores de risco associados à instabilidade política interna e externa, nomeadamente relacionada com:

- as condições de saída do Reino Unido da União Europeia;
- a possibilidade de uma intensificação das barreiras comerciais resultantes das tensões entre a China e os Estados Unidos, com a eventual adoção de medidas protecionistas; e
- o terrorismo e as crises sociais.

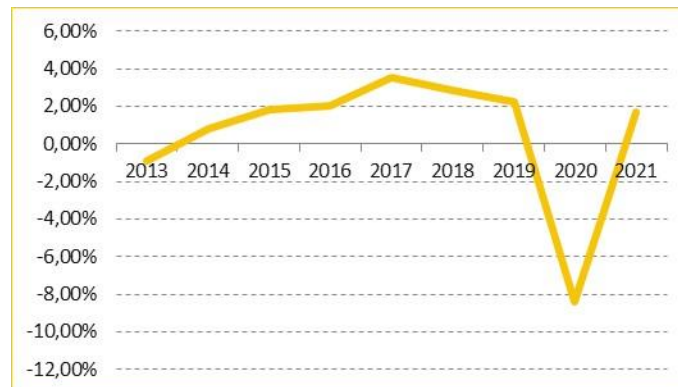
Como resposta à recuperação económica que se exige na Zona Euro, o ano 2021 iniciou-se com a notícia da aprovação do Plano de Recuperação Europeu, também conhecido por "*Next Generation EU*", que irá permitir um importante apoio aos diferentes Estados-Membros, com uma dotação total de 750 mil milhões de euros, divididos em 3 dimensões - Resiliência, Transição Climática e Transição Digital -, sendo operacionalizado a partir dos Planos de Recuperação e Resiliência desenvolvidos por cada Estado-Membro.

3.2. Economia Portuguesa

Em março de 2020, a pandemia Covid-19 começou a afetar drasticamente a atividade económica portuguesa. Em conformidade, a OCDE aponta para uma diminuição do PIB português de 8,43%, em 2020.

Num quadro de relativo controlo da epidemia e de progressivo levantamento das medidas de contenção adotadas para lhe fazer face, perspectiva-se que a atividade económica portuguesa recupere lentamente, estimando a OCDE que o PIB Português cresça 1,72% em 2021, abaixo da estimativa de crescimento da economia mundial e da Zona Euro.

Evolução do Produto Interno Bruto (PIB) Português (2013-2021)

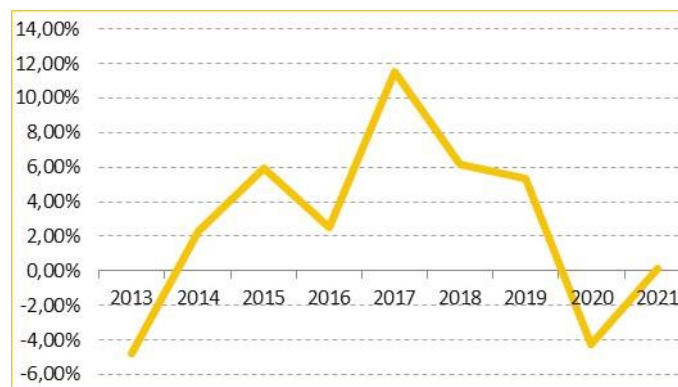


Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

Para 2020 e 2021, a taxa de inflação em Portugal deverá fixar-se, segundo a OCDE, em - 0,17% e -0,25%, respetivamente, projetando-se uma virtual estabilização dos preços.

A Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF) em Portugal, em 2020, segundo os cálculos da OCDE, deve registar uma redução bastante acentuada, próximo de 4,22%. Em 2019, o crescimento foi de 5,38%. As perspetivas apontam, igualmente, para uma recuperação, ao longo de 2021, para valores positivos, mas muito inferiores aos valores apurados nos últimos 3 anos.

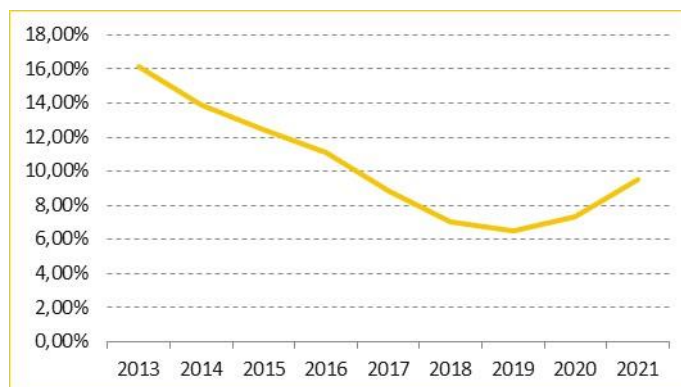
Evolução da Formação Bruta de Capital Fixo Português (2013-2021)



Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

As mais recentes projeções da OCDE estimam um impacto significativo no mercado de trabalho. A taxa de desemprego deve registar um aumento, em 2020 e em 2021, para cerca de 7,32% e 9,51%, respetivamente. Em 2019 situava-se num nível de 6,46%.

Evolução da Taxa de Desemprego Portuguesa (2013-2021)



Fonte: OCDE Projections: Economic Outlook No 108 – December 2020

O setor do turismo foi especialmente afetado pela redução drástica dos fluxos de turismo internacionais dados os constrangimentos criados às viagens e mesmo a redução do turismo nacional. A duração das restrições impostas à mobilidade ainda durante 2021 irá naturalmente influenciar uma recuperação deste setor, antecipando-se que ocorra de forma mais expressiva apenas no início de 2022.

O consumo privado, que até 2019 foi um dos motores do crescimento económico português, tem, segundo projeções da OCDE, uma queda de cerca de 7,34%. Esta queda deriva da redução do rendimento disponível real das famílias, parcialmente mitigada pelas medidas governamentais implementadas - apoio à manutenção dos postos de trabalho, regime de *layoff* simplificado e apoio aos rendimentos dos trabalhadores independentes.

A atual crise pandémica não se refletiu apenas num aumento significativo das despesas relacionadas com o setor da saúde em Portugal e na redução da atividade nas administrações públicas, com os constrangimentos daí associados, mas também desencadeou a adoção de um pacote de medidas de estímulo orçamental que visou mitigar o impacto económico negativo sobre as empresas e famílias.

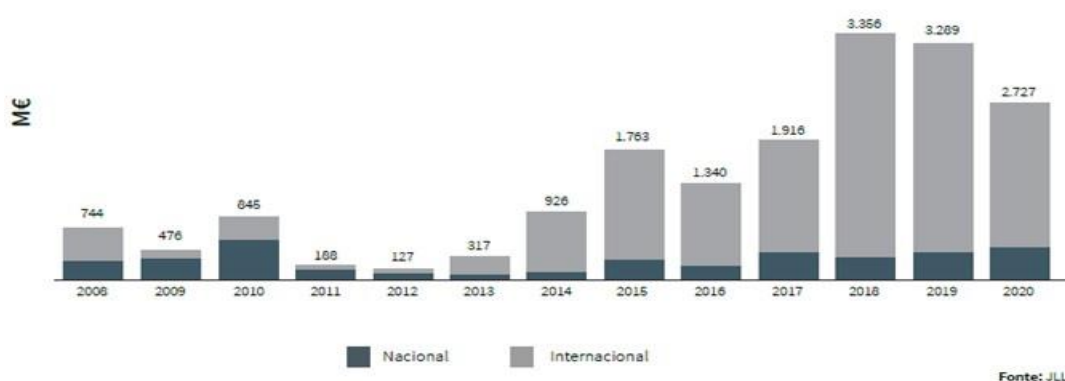
A adoção deste vasto pacote de medidas traduzir-se-á inevitavelmente numa deterioração da situação orçamental portuguesa. A OCDE estima, para 2020 e 2021, um défice orçamental de cerca de 7,34% e 6,32% do PIB, respetivamente, muito superior ao défice registado nos últimos 5 anos.

3.3. Mercado de Investimento Imobiliário

Apesar do contexto pandémico declarado no final do 1º trimestre de 2020, a performance do mercado de investimento imobiliário foi, ainda assim, globalmente positiva. O volume total de transações atingiu 2,7 mil milhões de euros, o terceiro melhor ano de sempre, embora com volumes inferiores aos registados nos anos de 2018 e 2019, valor que reflete uma quebra de 17% face aos 3,3 mil milhões de euros investidos em 2019 e de 18% face aos 3,4 mil milhões de euros transacionados em 2018.

O maior volume de investimento continuou a ser maioritariamente estrangeiro, o que demonstra que Portugal permanece no radar dos investidores internacionais, uma vez que os fundamentos do mercado permaneceram atrativos. No entanto, os investidores nacionais, designadamente, os fundos de investimento imobiliário abertos e os fundos de pensões, registaram ao longo do ano assinalável e crescente atividade, face ao que foi concretizado nos anos mais recentes.

Evolução do Volume de Investimento



Apesar do contexto de maior incerteza, o segmento de escritórios manteve a sua posição de liderança em volume de capital investido, tendo registado o maior volume de sempre, dado que os fundamentos do lado dos ocupantes permanecem sólidos. É, no entanto, expectável que, a prazo, possa haver constrangimentos neste segmento uma vez que alguns projetos em pipeline poderão ser adiados.

Volume de Investimento por Setor - 2020



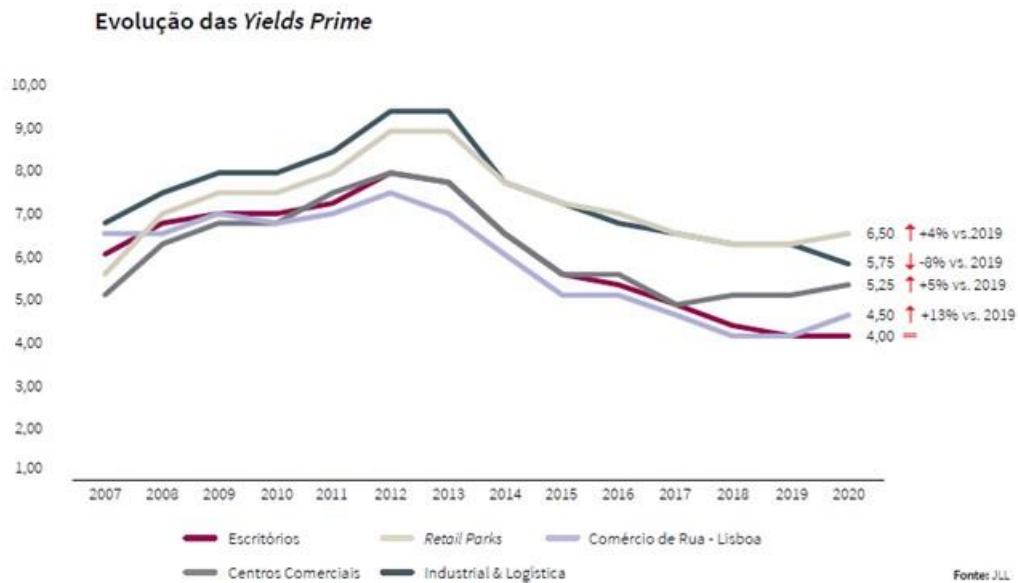
A hotelaria e o retalho foram dos segmentos mais afetados pela pandemia. O volume de investimento em ativos hoteleiros foi, no entanto, ainda significativo representando cerca de 16% do total investido, embora 93% tenha sido realizado no primeiro trimestre de 2020 com a transação de algumas carteiras de hotéis.

No retalho, os centros comerciais foram dos ativos que mais sofreram e debatem-se com grande incerteza sobre a sua performance atual e futura. Ainda assim, o volume total de investimento em retalho, que contempla a transação de alguns centros comerciais, foi muito significativo, embora 75% do mesmo tenha ocorrido no primeiro trimestre de 2020 e, portanto, num contexto pré-pandemia.

O setor logístico foi o que sofreu menos com a pandemia, tendo-se registado uma elevada procura por parte dos investidores, não satisfeita, dado a escassez de produto disponível. Esta dinâmica, que foi claramente impulsionada pelo crescimento do e-commerce, deverá reforçada durante os próximos anos.

Apesar dos desafios provocados pela pandemia, o mercado de investimento mostrou a sua resiliência, o que se traduziu na manutenção das taxas de rentabilidade em níveis historicamente baixos.

A *yield prime* de escritórios permaneceu estável, enquanto que todas as tipologias de ativos no retalho registaram subidas. Em sentido contrário, a *yield* do segmento logístico observou uma contração de 50 pb, situando-se abaixo dos 6%, o valor mais baixo desde que existem registos.



As perspetivas para 2021 desenham-se num quadro de alguma incerteza, apesar do mercado imobiliário continuar a ser encarado como um segmento refúgio. Deste modo, o setor tenderá a atrair, para além dos investidores tradicionais, novos investidores do setor privado.

3.3.1. Mercado de Escritórios

A atividade no mercado de escritórios em Portugal registou uma absorção de cerca de 192.000 m², dos quais 138.000 m² em Lisboa e 54.000 m² no Porto. Estes valores, apesar de refletirem uma quebra de, respetivamente, 29% e 17%, face a 2019, são o resultado por um lado, do adiamento ou suspensão de decisões sobretudo no que se refere à expansão de área, e por outro, à implementação do teletrabalho em resposta à pandemia, com consequentes reflexões da forma de ocupação de espaço das empresas.

Numa primeira fase, este impacto traduziu-se na libertação de parte dos espaços pelas empresas que deixaram de ter uma ocupação intensiva no escritório em virtude do teletrabalho, numa ótica de racionalização e redução de custos. Este contexto levou à inversão da trajetória descendente da taxa de desocupação a qual se fazia sentir no mercado desde 2014. Ainda assim, os espaços de boa qualidade foram rapidamente absorvidos, o que indicia que a procura por espaços qualificados se manteve ativa e transmite alguma confiança aos promotores com projetos em construção e em pipeline.

Apesar da redução da dinâmica, o mercado de escritórios foi bastante resiliente, comprovando que os seus fundamentos se mantêm fortes, atraindo investidores e ocupantes, visível na estabilização das rendas ao longo do ano, com a manutenção dos valores *prime* praticados em Lisboa e no Porto desde 2019 – 25€/m²/mês e 18€/m²/mês, respetivamente.

Renda *Prime* de Escritórios - Lisboa



Fonte: JLL

Em termos de nova oferta, em 2020 entraram no mercado cerca de 37.000 m² em Lisboa, dos quais 45% foram pré-arrendamentos, o que denotava a escassez de oferta face à procura. Encontram-se atualmente em construção, com conclusão prevista para 2021, cerca de 150.000 m² de novos espaços de escritórios, resultado de anos de estagnação no mercado ao nível da oferta. Desta área, cerca de 1/3 encontra-se já pré-arrendada.

No Porto, assiste-se a uma dinâmica semelhante, uma vez que nos últimos 2 anos entraram no mercado 60.000 m² de novos escritórios e os projetos em construção ascendem a 34.000 m², dos quais metade se encontra pré-arrendado, o que reforça o dinamismo e a solidez do mercado.

Neste contexto, importa enfatizar a profunda transformação do setor dos escritórios. O trabalho híbrido (teletrabalho e trabalho presencial) e a estratégia de ocupação centrada nos colaboradores e no seu bem-estar, tornam os espaços de trabalho centrais para se tornarem verdadeiros catalisadores de uma experiência única e ativadores do espírito, cultura e valores das empresas.

Assim, os novos espaços de escritórios não só desejam responder aos requisitos das empresas em termos tecnológicos e de segurança, como pretendem adaptar os espaços às

novas realidades, tornando os espaços suficientemente apelativos, com maiores e melhores zonas sociais e colaborativas. As preocupações ambientais e a certificação de sustentabilidade estão igualmente presentes e constituem fatores diferenciadores e muito valorizados pelos inquilinos, tornando os produtos mais resilientes e atingindo níveis de renda superiores.

Deste modo, antevê-se que, mesmo no cenário de incerteza pandémica, as oportunidades criadas pela introdução do teletrabalho e sobretudo pela forma híbrida de trabalho, permitem criar conceitos e espaços físicos que tenderão a manter a procura ativa por espaços novos e de qualidade.

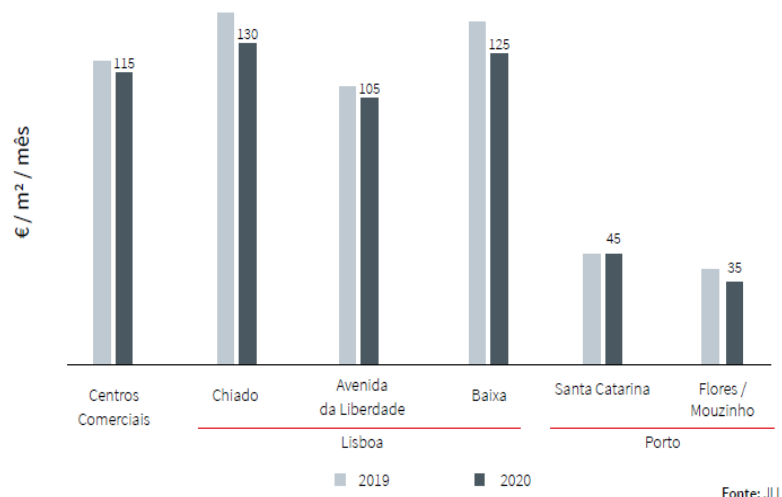
3.3.2. Mercado de Retalho

O setor do retalho, comércio de rua e centros comerciais, em 2020, foi um dos mais afetados pelo confinamento dos portugueses, pela imposição de períodos de encerramento de estabelecimentos comerciais e pela ausência de turistas, com quebras relevantes nos principais indicadores.

Segundo o INE, as vendas no comércio a retalho caíram 4,1%, em 2020, o que compara com um crescimento de 4,3% no ano anterior, justificado, como referido, inicialmente num contexto de encerramento generalizado das lojas, e posteriormente, num cenário de funcionamento com bastantes restrições a nível de horários, lotação e medidas adicionais de higiene e segurança.

O sector da restauração foi uma das áreas onde este impacto negativo foi mais profundo. Contudo, setores como o da decoração e do bricolage beneficiaram do facto de as pessoas passarem mais tempo em casa, registando aumento nas vendas *on line*, tendo posto em marcha estratégias de expansão. O mesmo se verificou no setor de artigos desportivos, com produtos que possibilitam o exercício físico em casa ou no exterior, uma tendência que se intensificou durante o ano.

O “comércio de rua”, mais de lembranças e souvenirs, sofreu pela ausência de turistas, sobretudo nas zonas centrais e históricas. Por oposição, observou-se o fortalecimento do comércio de conveniência e proximidade, designadamente o sector alimentar, que beneficiou das dinâmicas das zonas residenciais, uma vez que a opção para compras se centrou sobretudo em lojas pequenas e perto de casa em vez da deslocação a grandes superfícies.

Renda *Prime* de Retalho

Assim, os centros comerciais são a classe de ativos de retalho que mais sofreram no início da pandemia, não apenas pelo seu encerramento forçado, mas também pela desconfiança do consumidor em frequentar espaços fechados com o fim do confinamento.

Neste cenário, o valor das rendas sofreu no final do 1º semestre do ano, uma redução entre 5% e 10%, quer no comércio de rua quer nos centros comerciais, que se manteve até ao final do ano. A renda prime do comércio de rua fixou-se assim nos 130€/m²/mês (Chiado) e nos centros comerciais em 115€/m²/mês. Em termos de procura efetiva de espaços de retalho, o final do ano registou uma recuperação ligeira da atividade associada ao início do plano de vacinação.

Relativamente a 2021, as perspetivas para o retalho estão muito dependentes da evolução da pandemia e da duração dos períodos de confinamento, mas o crescimento do comércio de conveniência e do e-commerce são duas realidades que se perspetivam consolidar.

3.3.3. Mercado Industrial/Logístico

O imobiliário de industrial / logística atravessou a pandemia com um comportamento em contraciclo com os restantes mercados ocupacionais, registando um aumento de procura expressivo devido ao *boom* do comércio e distribuição eletrónicos. Tal situação fez emergir novos operadores de mercado e novos negócios, com evidência para o aumento de procura das unidades de armazenamento denominadas de "*last mile*" – próximas dos centros habitacionais e de consumo.

Em termos de absorção, em 2020, destacam-se as operações de ocupação que envolveram a Auchan, a Vision Box e a Uber.

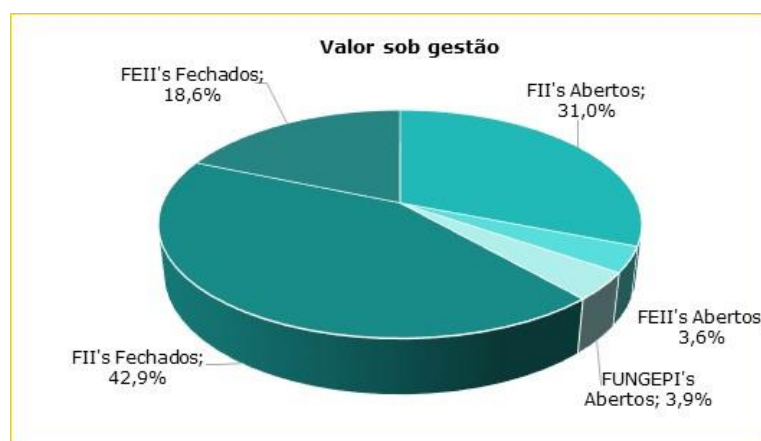
A renda prime situou-se assim nos 6€/m²/mês em Lisboa, registando um aumento expressivo de 20% face ao ano anterior. Para 2021, as perspetivas apontam para a manutenção de níveis elevados de procura, bem como para o crescente interesse dos investidores por este segmento, antecipando-se que a atual escassez de instalações modernas e de qualidade venha a ser colmatada com o arranque de novos projetos em pipeline ou pela requalificação do stock disponível.



3.4. Fundos de Investimento Imobiliário

No final de 2020, o valor sob gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII), dos Fundos Especiais de Investimento Imobiliário (FEII) e dos Fundos de Gestão de Património Imobiliário (FUNGEPI) atingiu 10.835,3 milhões de euros.

Por tipo de Fundo, o valor sob gestão, tinha a seguinte distribuição:



Fonte: CMVM – Estatística Periódica F.I.I. – dezembro de 2020

No final de 2020 estavam em atividade 110 FII Abertos e Fechados (113 em 31 de dezembro de 2019). O valor sob gestão do conjunto destes Fundos atingiu, no final do 2020, 8.004,2 milhões de euros, mais 328,21 milhões de euros do que em igual período do ano anterior.

Por categorias, os 10 FII Abertos de rendimento e acumulação geriam 3.358,86 milhões de euros de ativos, o que representou um aumento de 287,69 milhões de euros face ao ano de 2019, testemunhando a sua atratividade para o pequeno aforro.

Os restantes 100 FII Fechados mantinham sob gestão 4.645,29 milhões de euros, representando um aumento de 40,52 milhões de euros, comparativamente a igual período de 2019.

No período em análise, os países da União Europeia foram o destino da totalidade do investimento feito em ativos imobiliários, tendo 47,1% da carteira dos FII e FEII Abertos sido aplicados em imóveis do setor dos serviços. Os investimentos realizados pelos FUNGEPI destinaram-se sobretudo ao setor do comércio (46,2% do total).

De acordo com os dados da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP), são apresentados, no quadro seguinte, os índices de referência das rendibilidades anualizadas em função do tempo de permanência do investimento, calculados e disponibilizados por aquela Associação e baseados numa amostra de 18 Fundos Imobiliários, com referência a 31 de dezembro de 2020:

Índices APFIPP	Fundos	Quota %	Valor Índice	Rendibilidade Anualizada				
				1 Ano	2 Ano	3 Ano	5 Ano	10 Anos
Imobiliário	18	40,3%	1.479,83	3,43%	3,43%	3,50%	2,24%	0,02%
Fundos Abertos	9	86,8%	1.589,11	2,82%	3,61%	3,91%	2,65%	0,47%
Fundos Fechados	9	17,1%	1.133,39	5,44%	2,83%	2,11%	0,84%	-1,54%

Conforme se verifica pela análise dos Índices apresentados, os Fundos Imobiliários Abertos e Fechados continuam a ser muito competitivos, face às demais formas alternativas de captação de poupanças, alcançando este índice em 2020 (31 de dezembro de 2020) uma taxa de rendibilidade de 2,82% e 5,44%, respetivamente, bastante superior à taxa de inflação em 2020, que se situou em torno de -0,17%¹.

¹ Projections: Economic Outlook No 108 – december 2020

4. ATIVIDADE DA SICAFI EM 2020

4.1. Estratégia da SICAFI em 2020

O objetivo da ICON consiste no desenvolvimento de um portefólio de ativos imobiliários *premium*, detidos numa ótica de rendimento e de longo prazo, visando a valorização do capital investido e o acesso a investidores institucionais e qualificados.

Durante o exercício de 2020, a ICON prosseguiu essa estratégia através do desenvolvimento de um futuro Campus Empresarial, bem como reforçou a sua posição de promitente compradora do pólo tecnológico Creative Ops.

Por último, analisou outras oportunidades de investimento, concretizando em outubro a aquisição de um conjunto de terrenos destinados ao desenvolvimento de um pólo logístico privilegiado junto a CREP – Cintura Rodoviária Exterior do Porto/A41.

A consumação destes investimentos, com recurso a crédito permite o desenvolvimento de projetos imobiliários e sua colocação no mercado de venda e/ou arrendamento no período de retomo económica.

4.2. Evolução da Composição da Carteira

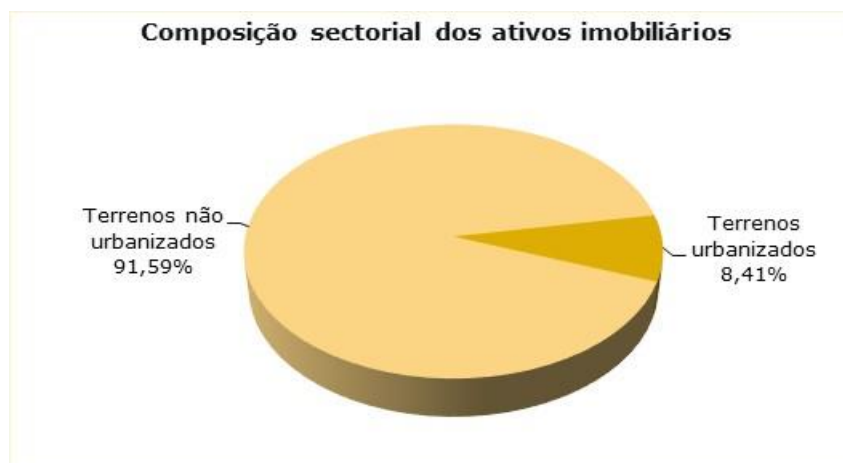
O ativo total da SICAFI totalizava, no final de 2020, 28.491.544 euros, conforme se verifica no quadro seguinte:

Balço (Valores em Euros)	2020		2019	
	Montante	%	Montante	%
ATIVO				
Ativos imobiliários	23.561.726	83%	21.605.250	69%
Adiantamento por compras de imóveis	1.200.000	4%	1.200.000	4%
Depósitos à ordem e a prazo	3.727.674	13%	4.339.105	14%
Outros valores ativos	2.144	0%	4.324.212	14%
	28.491.544	100%	31.468.567	100%
PASSIVO				
Comissões a pagar	567	0%	688	0%
Empréstimos	6.500.000	97%	5.000.000	100%
Outros valores passivos	219.008	3%	21.013	0%
	6.719.575	100%	5.021.701	100%
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DO FUNDO	21.771.969		26.446.866	
Nº DE AÇÕES	400.000		400.000	
VALOR DA AÇÃO	54,4299		66,1172	

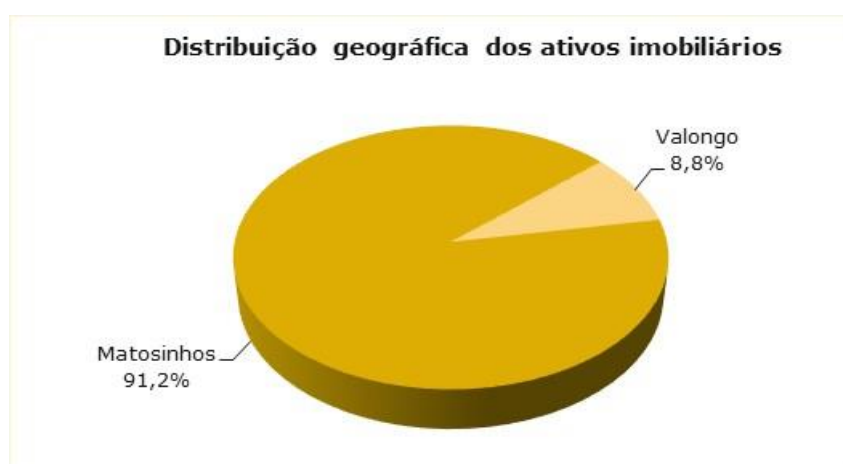
A SICAFI detinha, a 31 de dezembro de 2020, um montante investido em ativos imobiliários de 23.561.726 euros, correspondendo a 83% do seu Ativo Total.

O montante de ativos imobiliários aumentou, no exercício de 2020, em cerca de 1.956.476 euros, face ao ano anterior (+9,1%), em resultado dos investimentos realizados na aquisição de imóveis e do registo de ganhos e perdas resultantes do processo de reavaliação dos ativos imobiliários da SICAFI. Estas reavaliações foram realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

Como referido, a composição dos ativos imobiliários no final de 2020 restringia-se a terrenos para desenvolvimento.



Os ativos imobiliários localizavam-se na AMP – Área Metropolitana do Porto, distribuídos por dois concelhos:



A decomposição dos ativos imobiliário (imóveis) encontra-se detalhada nas Notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras.

4.3. Evolução do Capital da SICAFI

O quadro seguinte apresenta o volume sob gestão, o número de ações em circulação e o seu valor unitário e os resultados líquidos gerados, referentes aos dados verificados no final de 2019 e 2020.

Designação (Valores em Euros)	Exercício	
	2020	2019
Volume sob gestão	21.771.969	26.446.866
Nº ações em circulação	400.000	400.000
Valor da ação (último dia do ano)	54,4299	66,1172
Resultados líquidos	(354.897)	26.048.322

A 31 de Dezembro de 2020, o capital da SICAFI (volume sob gestão) totalizava 21.771.969 euros, dividido em 400.000 ações e o valor unitário da ação, nessa data, atingiu o valor de 54,4299 euros.

4.4. Evolução dos Resultados

No final exercício de 2020, os proveitos e custos ascenderam a 632 euros e 355.529 euros, respetivamente. O quadro que se apresenta de seguida demonstra a evolução nos últimos dois anos, dos proveitos e custos da SICAFI, e respetivos resultados líquidos:

Demonstração de Resultados (Valores em Euros)	2020		2019	
	Montante	%	Montante	%
PROVEITOS				
CARTEIRA DE IMÓVEIS				
Rendimentos de ativos				
Ganhos em ativos imobiliários			16.560.498	63%
Mais valias de ativos imobiliários			9.671.141	37%
OUTROS RENDIMENTOS				
Outros	632	100%	4.246	0%
	632	100%	26.235.885	100%
CUSTOS				
CARTEIRA DE IMÓVEIS				
Perdas em ativos imobiliários	114.598	32%	1.230	1%
OUTROS CUSTOS				
Juros de empréstimos	57.469	16%	23.778	13%
Fornecimentos e serviços externos	16.532	5%	65.112	35%
Comissão gestão	110.606	31%	23.980	13%
Comissão depósito	25.201	7%	5.656	3%
Impostos	18.037	5%	31.207	17%
Outros	13.086	4%	36.600	20%
	355.529	100%	187.563	100%
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	(354.897)		26.048.322	
VALOR GLOBAL LÍQUIDO DA SICAFI	21.771.969		26.446.866	
Nº DE AÇÕES	400.000		400.000	
VALOR DA AÇÃO	54,4299		66,1172	

Os resultados negativos apurados pela SICAFI, devem-se essencialmente ao registo de perdas em operações com ativos imobiliários registadas no montante de 114.598 euros (ver Nota 14 e 22 do Anexo às Demonstrações Financeiras) decorrente das desvalorizações verificadas nas reavaliações.

Assim, os resultados líquidos do exercício de 2020 foram negativos em 354.897 euros (26.048.322 euros em 2019).

4.5. Gestão Imobiliária e Comercial

Um dos principais objetivos da SICAFI nos próximos anos, será o desenvolvimento de um Campus Empresarial em co-promoção com uma empresa nacional de renome internacional e nesse sentido foi submetido e aprovado em 2020 um Pedido de Informação Prévio (PIP) conjunto (abrange ambos os terrenos da SICAFI e da entidade Parceira), onde foram viabilizados 140.000 m2 de construção acima do solo. A ICON possui 76.000 m2 de direitos construtivos acima do solo.

Encontra-se em fase de conclusão, o projeto de arquitetura correspondente ao PIP aprovado. Desta forma, com a submissão do projeto para aprovação, cumpre-se aquilo que está proposto em PIP, concretizando a SICAFI os direitos de área de construção.

Paralelamente e em conjunto com a entidade Parceira foi lançado um concurso de arquitetura internacional, ganho por um atelier de reputação mundial, que irá desenvolver o projeto conceptual para todo o empreendimento.

Este projeto, será posteriormente submetido a aprovação do município, como projeto de licenciamento do PIP aprovado.

Este negócio assume total preponderância no universo de projetos da SICAFI, quer pela sua dimensão, quer pela particularidade de a entidade Parceira estar já comprometida a ocupar, desde o momento inicial e por um período de 20 anos, um ou mais edifícios com uma área total de 10.000 m2 de escritórios. Igualmente, encontram-se negociações a decorrer com outra entidade nacional que pretende ocupar 10.000m2 e, desta forma, estar garantido o sucesso da fase de arranque do futuro empreendimento.

A SICAFI em 2020 celebrou um contrato promessa de compra e venda de bem futuro, para a compra de um imóvel denominado Edifício Recarei, pelo valor global de 7.000.000 euros. A título de sinal, a SICAFI pagou o montante de 1.200.000 euros.

Ainda em 2020 e no seguimento da política de investimento definida, a SICAFI analisou diversas oportunidades de investimento, optando por adquirir um conjunto de terrenos destinados a um pólo logístico:

IMO	Imóvel	FRA	Fracção	Data Escritura	Montante (em euros)
5	VALONGO	3	Artigo R-0231	15-10-2020	9.428
5	VALONGO	4	Artigo R-0232	15-10-2020	9.642
5	VALONGO	5	Artigo R-0233	15-10-2020	23.569
5	VALONGO	6	Artigo R-0235	15-10-2020	85.707
5	VALONGO	7	Artigo R-0236	15-10-2020	84.636
5	VALONGO	8	Artigo R-0237	15-10-2020	24.641
5	VALONGO	9	Artigo R-0238	15-10-2020	9.642
5	VALONGO	10	Artigo R-0239	15-10-2020	29.997
5	VALONGO	11	Artigo R-0241	15-10-2020	12.157
5	VALONGO	12	Artigo R-0242	15-10-2020	154.273
5	VALONGO	13	Artigo R-0243	15-10-2020	157.115
5	VALONGO	14	Artigo R-0244	15-10-2020	81.422
5	VALONGO	16	Artigo R-0288	15-10-2020	98.563
5	VALONGO	17	Artigo R-0564	15-10-2020	54.638
5	VALONGO	18	Artigo R-0568	15-10-2020	576.380
5	VALONGO	19	Artigo R-0577	15-10-2020	21.427
5	VALONGO	20	Artigo R-3452	15-10-2020	200.340
5	VALONGO	21	Artigo R-3454	15-10-2020	57.852
5	VALONGO	1	Artigo R-0229	15-10-2020	181.470
5	VALONGO	2	Artigo R-0230	15-10-2020	27.210
5	VALONGO	15	Artigo R-0245	15-10-2020	49.890
Total					1.950.000

Na mesma data, a ICON celebrou com a entidade vendedora dos terrenos, um contrato de associação e participação. Este contrato foi assinado com o propósito da SICAFI, em associação com o vendedor, promover uma intervenção destinada a assegurar a sua conversão em prédios urbanos, a eventual execução de infraestruturas e desenvolver o projeto de logística.

5. GESTÃO DO RISCO

Tendo em consideração o tipo de atividade desenvolvida pela ICON, em que as receitas advêm quase exclusivamente da promoção imobiliária, aquisição e/ou venda de imóveis e gestão da liquidez gerada no âmbito das atividades anteriores, os principais riscos a que a SICAFI se encontra sujeito são financeiros e não financeiros, em particular o Risco de Liquidez, o Risco de Mercado e o Risco de Crédito.

Risco de Liquidez

A Silvip, ao nível da gestão de liquidez da SICAFI, acompanha o perfil de liquidez da carteira de ativos da SICAFI e a contribuição da performance para essa liquidez, assim como o cumprimento das obrigações assumidas ou contingentes.

Adicionalmente e por forma de acompanhar as necessidades de liquidez, para fazer face às responsabilidades assumidas ou contingentes, bem como a sustentabilidade financeira da SICAFI, é monitorizada a reserva de liquidez da SICAFI, pré-definida pela Silvip no intervalo mínimo compreendido entre 1% e 3% do VLGf, e são efetuados diversos testes de esforço e analisados os seus resultados. Igualmente a gestão de liquidez monitora as necessidades financeiras decorrentes das responsabilidades assumidas no âmbito do desenvolvimento dos projetos em curso.

Risco de Mercado

Os Fundos Imobiliários estão diretamente expostos ao Risco de Mercado, traduzido pela variação do preço dos valores imobiliários que compõem o património imobiliário de cada Fundo, motivada por diversos fatores, nomeadamente localização geográfica, sector de atividade económica ou qualidade dos arrendatários.

A Silvip reconhecendo a importância do Risco de Mercado na gestão do Fundo, acompanha e monitoriza ao longo do ano a sua rentabilidade, a composição do seu património imobiliário, por segmentos e distribuição geográfica, a evolução dos seus ativos e passivos, assim como a valorização de cada uma das suas componentes e contribuição para a performance total.

Risco de Crédito

A avaliação do Risco de Crédito é efetuada previamente à formalização dos contratos, ou quando se procede a renegociações das condições dos mesmos, pela análise de informação económico-financeira dos arrendatários, bem como a outras contrapartes, tendo em consideração a sua atual situação financeira, a existência de dívidas, o histórico de incumprimentos, monitorando alertas de risco através de plataformas de dados estruturados.

A monitorização do Risco de Crédito da SICAFI, quando for aplicável, será efetuada mensalmente, incluída na análise da sua performance, permitindo acompanhar a atividade

da carteira de ativos, incluindo a monitorização das dívidas dos arrendatários, o nível de provisionamento, as diligências em curso e o tipo de cobertura de risco existente.

Como forma reforçada de antecipar e evitar eventos de Risco de Crédito, serão ainda acompanhados periodicamente diversos indicadores relativos à qualidade creditícia dos arrendatários e contrapartes, nomeadamente a evolução do seu *Risk Score*, a dívida vencida por antiguidade (menos de 30 dias, com mais de 30 dias e menos de 90 dias, mais de 90 dias e menos de 1 ano e com mais de 1 ano), por *status* (Dívida < 30 dias, com acordo de pagamento, em acompanhamento e em contencioso), a cobertura de risco global, por via de provisões constituídas, garantias diversas recebidas e adicionalmente serão monitorizados diversos rácios, desenvolvidos pela Silvip.

6. LIMITES LEGAIS E REGULAMENTARES

Em 31 de dezembro de 2020, todos os limites legais e regulamentares da SICAFI, encontravam-se integralmente cumpridos, conforme demonstrado nos quadros seguintes:

Mapa de Cumprimento de Limites				Data referência: 31-12-2020				
Legislação	Regra	Limite		Base de Calculo		Valor Balanço (M €)	%	Análise Limites
		Diploma Legal	Regulamento Gestão	Rubricas	Valor M €			
Art.º 214, nº2, a) da Lei n.º16/2015 RGOIC	Ativos Imobiliários: Art.º 211, n.º1, alínea a)	>= 66%	>= 66%	Ativo Liquido Total (Média 6 meses)	29.906.366	23.783.119	79,5%	Em cumprimento
-	Imóveis: Auto-limite	-	>= 66%			22.583.119	75,5%	Em cumprimento
-	Detenção de UP's de FII: Auto-limite	-	<=25%	Ativo Liquido Total no mês	28.491.544	0	0,0%	Em cumprimento
-	Endividamento: Auto-limite	-	<=100%	Ativo Liquido Total no mês	28.491.544	6.500.000	22,8%	Em cumprimento
-	Sociedades Imobiliárias: Auto-limite	-	<=100%	Ativo Liquido Total no mês	28.491.544	0	0,0%	Em cumprimento

7. IMPACTO DA PANDEMIA COVID 19

Durante o ano de 2020, foram registados pela SICAFI ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando

cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo às Demonstrações Financeiras.

Face às avaliações anteriores, verifica-se que os imóveis foram desvalorizados em cerca de 114.598 euros, uma desvalorização marginal considerando o valor dos ativos, não se verificando em 2020 nenhuma tendência especial de desvalorização dos imóveis.

Assim, a Silvip considera que até ao momento não se verificaram impactos da crise pandémica Covid-19 que afetem de forma sensível a valorização dos imóveis da SICAFI, dado que a carteira de imóveis não se encontra exposta aos sectores mais afetados, tais como i) comércio de rua/pequeno comércio, ii) hotelaria e iii) centros comerciais, onde se sentiram maiores dificuldades.

Não existindo circunstâncias decorrentes da pandemia suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis da SICAFI, a Silvip considera suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob gestão da SICAFI.

8. EVENTOS SUBSEQUENTES E PERSPETIVAS FUTURAS

A ICON, SICAFI, S.A. pretende concretizar em 2021 por um lado, a valorização dos ativos imobiliários através da aprovação de projetos de arquitetura e, por outro, concretizar diversos negócios imobiliários tendentes a garantir recursos destinados ao reinvestimento e à amortização parcial de responsabilidades bancárias.

Nesse sentido, celebrou no início de 2021 um *head of terms* com um investidor institucional descrevendo os termos de uma potencial venda do “Recarei Creative Ops”. Essa potencial alienação, contempla a possibilidade de participação reduzida no capital do veículo comprador.

Relativamente ao Campus Empresarial de Matosinhos, o contrato de prestação de serviços de arquitetura com o gabinete internacional encontra-se em fase de formalização, perspetivando a valorização dos terrenos.

Em relação ao pólo logístico de Valongo prosseguem negociações com uma insígnia internacional tendentes ao arrendamento de uma plataforma logística a promover pela ICON.

No contexto de recuperação da crise pandémica a ICON continuará atenta a oportunidades de investimento focadas no imobiliário de logística e de serviços.

Lisboa, 25 de fevereiro de 2021

Conselho de Administração

Luís Lopes Laranjo

(Presidente)

Luís Filipe Saramago Carita

(Vogal)

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

(Vogal)

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

(Vogal)

9. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E ANEXO

(valores em euros)													
BALANÇO													
31-12-2020													
ACTIVO							PASSIVO						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2020				2019		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	Período 2020	Período 2019
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido						
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS													
31	Terrenos	1,3,14	7.117.056	16.444.670		23.561.726	21.605.250	61	CAPITAL DO FUNDO	2	400.000	400.000	
32	Construções							62	Unidades de Participação				
33	Direitos							64	Variações Patrimoniais	2	21.726.866	-1.456	
34	Adiantamento por compras de imóveis	13	1.200.000			1.200.000	1.200.000	65	Resultados Transitados				
35	Outros activos							66	Resultados Distribuídos	2	-354.897	26.048.322	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		8.317.056	16.444.670	0	24.761.726	22.805.250		Resultados Líquidos do Período				
									TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		21.771.969	26.446.866	
CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES													
211+2171	Títulos da Dívida Pública												
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados												
213+214+2173	Obrigações diversas												
22	Participações em sociedades imobiliárias							47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
24	Unidades de Participação							48	Ajustamentos de dívidas a receber				
26	Outros títulos								Provisões Acumuladas				
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0	0	0	0	0		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		0	0	
CONTAS DE TERCEIROS													
411	Devedores por crédito vencido							421	Resgates a Pagar a Participantes				
412	Devedores por rendas vencidas							422	Rendimentos a Pagar a Participantes				
413+...+419	Outras Contas de Devedores	15					4.323.337	423	Comissões e outros encargos a pagar	18	567	688	
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		0	0	0	0	4.323.337	424+...+429	Outras Contas de Credores	18	202.722	3.306	
								431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)				
								432	Empréstimos Não Titulados	7,10,13	6.500.000	5.000.000	
								44	Adiantamentos por venda de imóveis				
									TOTAL DOS VALORES A PAGAR		6.703.289	5.003.994	
DISPONIBILIDADES													
11	Caixa												
12	Depósitos à ordem	7	227.674			227.674	839.105						
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7,10,13	3.500.000			3.500.000	3.500.000						
14	Certificados de depósito												
18	Outros meios monetários												
11+18	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		3.727.674			3.727.674	4.339.105						
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS													
51	Acréscimos de Proventos	16	176			176	875	53	Acréscimos de custos	17	16.286	17.707	
52	Despesas com Custo Diferido	16	1.968			1.968		56	Receitas com Provento Diferido				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos							58	Outros Acréscimos e Diferimentos				
59	Contas Transitórias Activas							59	Contas Transitórias Passivas				
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIF.ACTIVOS		2.144			2.144	875		TOTAL DAS REGULARIZAÇÕES PASSIVAS		16.286	17.707	
TOTAL DO ACTIVO			12.046.874	16.444.670	0	28.491.544	31.468.567	TOTAL DO PASSIVO			28.491.544	31.468.567	
Total do Número de Ações						400.000	400.000	Valor Unitário da Ação			54,4299	66,1172	

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias;

Af - Ajustamentos favoráveis ad - ajustamentos desfavoráveis

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Luís Lopes Laranjo
(Presidente)Luis Filipe Saramago Carita
(Vogal)Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos
(Vogal)Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal
(Vogal)

(valores em euros)									
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2020	2019
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes	20	57.469	23.778	812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais				811+818	Outras, de Operações Correntes	19	632	909
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações					RENDIMENTOS DE TÍTULOS			
723	Em Activos Imobiliários				822...825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	21	148.880	31.711	828	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais				829	De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS e ACT.IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações				832	Na Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Activos Imobiliários	22	114.598	1.230	833	Em Activos Imobiliários	22		26.231.639
731+738	Outras, de Operações Correntes				831+838	Outras, de Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais				839	Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS					REVERSÕES E AJUSTAMENTOS DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimentos					De ajustamentos de dívidas a receber			
7412+7422	Impostos Indirectos	23	18.037	31.207	851	De Provisões para encargos			
7418+7428	Outros Impostos				852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			3.337
751	Ajustamentos de dívidas a receber				87	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		632	26.235.885
752	Provisões para encargos								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	24	16.532	65.112					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		13	32.112					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		355.529	185.150					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis				881	Recuperação de Incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias				882	Ganhos Extraordinários			
783	Perdas de Exercícios Anteriores				883	Ganhos de Exercícios Anteriores			
784...788	Outras perdas Eventuais			2.413	884...888	Outros Ganhos Eventuais		0	0
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		0	2.413		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)			
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)		0	26.048.322	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)		354.897	0
	TOTAL		355.529	26.235.885		TOTAL		355.529	26.235.885
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos				D-C	Resultados Eventuais			-2.413
8x3+86-7x3-76	Resultados de Activos Imobiliários		-131.130	26.165.297	B+D-A-C+741	Resultados Antes de impostos s/o Rendimento		-354.897	26.048.322
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais				B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período		-354.897	26.048.322
B-A+741	Resultados Correntes		-354.897	26.050.735					

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Luís Lopes Laranjo
(Presidente)Luis Filipe Saramago Carita
(Vogal)Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos
(Vogal)Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal
(Vogal)

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS					
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS (Valores em Euros)	Nota	31-12-2020		31-12-2019	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação		-		395.000	
Comissões de comercialização		-	-	-	395.000
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		-		-	
Rendimentos pagos aos participantes		-		(4.320.000)	
Comissões de comercialização		-	-	-	(4.320.000)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			-		(3.925.000)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de ativos imobiliários		-		15.000.000	
Rendimentos de ativos imobiliários		-		-	
Adiantamento por venda de ativos imobiliários		-		-	
Outros recebimentos de ativos imobiliários		3.337	3.337	-	15.000.000
PAGAMENTOS					
Aquisição de ativos imobiliários		(1.750.000)		(10.284.125)	
Grandes reparações em ativos imobiliários		-		-	
Comissões em ativos imobiliários		-		-	
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários		(4.130)		(9.840)	
Adiantamentos por compras de ativos imobiliários		-		(1.200.000)	
Outros pagamentos de ativos imobiliários		(122.534)	(1.876.664)	(90.716)	(11.584.681)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			(1.873.327)		3.415.319
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Empréstimos obtidos		1.500.000		5.000.000	
Juros de depósitos bancários		1.331		34	
Outros recebimentos correntes		-	1.501.331	-	5.000.034
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(111.190)		(14.498)	
Comissão de depósito		(25.604)		(3.410)	
Comissão de supervisão		(8.109)		(689)	
Amortização de empréstimos		-		-	
Juros de empréstimos obtidos		(55.281)		(21.417)	
Impostos e taxas		(19.169)		(37.249)	
Outros pagamentos correntes		(20.082)	(239.435)	(82.521)	(159.784)
Fluxo das operações de gestão corrente			1.261.896		4.840.250
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS					
Ganhos extraordinários		-		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Recuperação de incobráveis		-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		-	-	-	-
PAGAMENTOS					
Perdas extraordinárias		-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores		-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais		-	-	(339)	(339)
Fluxo das operações eventuais			-		(339)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			(611.431)		4.330.230
Disponibilidades no início do período (B)			4.339.105		8.875
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)		7	3.727.674		4.339.105

O Contabilista Certificado

A Administração da Sociedade Gestora

João José Reis

Luís Lopes Laranjo
(Presidente)Luis Filipe Saramago Carita
(Vogal)Isabel Maria Martins
Pinheiro Silveira Daninos
(Vogal)Pedro Manuel
Lopes Sáragga Leal
(Vogal)

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2020

Nota introdutória

A ICON, SICAFI, S.A., adiante designado por ICON ou SICAFI, constituiu-se como uma Sociedade de Investimento Coletivo heterogerida sob a forma de Organismo de Investimento Imobiliário, que assume a forma de Sociedade Anónima de Capital Fixo, de Subscrição Particular, cuja constituição resultou de um processo de conversão de uma Sociedade Anónima comercial (Medida Gabarito, S.A.), gerida pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., adiante designada por Silvip ou Sociedade Gestora.

Inicialmente constituída, em 28 de dezembro de 2017, sob a forma de uma Sociedade por Quotas e com capital de 5.000 euros, a Medida Gabarito, S.A. sofreu uma alteração societária no mês de fevereiro de 2019, convertendo numa Sociedade Anónima e simultaneamente foi realizado um aumento de Capital de 395.000 euros, passando a Sociedade a deter, nessa data, um capital social de 400.000 euros.

A conversão da SICAFI foi autorizada pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários (CMVM) em 30 de julho de 2019, de acordo com o Decreto-Lei n.º60/2002, de 20 de março, alterado pela Lei n.º16/2015, de 24 de fevereiro, que estabelece o Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivos (RGOIC), republicada pelo Decreto-Lei n.º 144/2019, de 23 de setembro, sendo constituída por um período inicial de 20 anos, sem prejuízo da eventual prorrogação por períodos subsequentes de cinco anos, mediante deliberação favorável da Assembleia de Acionistas e iniciou a sua atividade em 15 de outubro de 2019, com um capital social inicial de 400.000 euros, representado por 400.000 ações.

A função de Banco Depositário é exercida pelo Banco L. J. Carregosa, S.A..

Bases de apresentação

As Demonstrações Financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005, de 14 de abril, emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no PCFII, pelo que as Notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota Introdutória e a Nota 14 e seguintes são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das Demonstrações Financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

a) Especialização dos exercícios

A SICAFI respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no Balanço pelo seu valor de mercado, sendo este obtido através das avaliações efetuadas por dois peritos independentes. O valor de mercado inscrito no Balanço é apurado pela média simples dos valores apresentados nos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

c) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no passivo, na rubrica ajustamentos e provisões, por

contrapartida de resultados. As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

A atual política de constituição de provisões tem por base as dívidas com uma antiguidade superior a 30 dias, às quais é deduzida a cobertura de risco existente à data, nomeadamente: i) as provisões já registadas, ii) os valores recebidos dos arrendatários como garantia de cumprimento do contrato (garantias bancárias, cauções, fianças, livranças, etc.) e iii) os valores em acordos de pagamento.

d) Ações e variações patrimoniais

As ações são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas da SICAFI do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais-valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do capital da SICAFI.

e) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pela SICAFI.

f) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora cobra uma comissão de gestão sobre o ativo total da SICAFI que será calculada diariamente, sendo paga até ao último dia útil do mês seguinte a que respeita.

A comissão de gestão da SICAFI foi calculada através de uma comissão mínima de 3.500 euros, até ao valor de 7.500.000 euros, de valor do ativo total mensal da SICAFI, sempre que superior, é aplicada uma taxa escalonada, conforme quadro infra:

Valor Activo Total do Fundo	Comissão Aplicável (%/anual)
até 7.500.000€	3.500€ / mês
de 7.500.000€ a 15.000.000€ (inclusive)	0,35%
de 15.000.000€ a 22.500.000€ (inclusive)	0,30%
de 22.500.000€ a 30.000.000€ (inclusive)	0,25%
de 30.000.000€ a 37.500.000€ (inclusive)	0,20%
de 37.500.000€ a 45.000.000€ (inclusive)	0,15%
mais de 45.000.000€	0,05%

Pelo exercício da sua atividade, a Entidade Depositária cobrará mensalmente através da aplicação de uma taxa anual sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia do mês de 0,10%, com um mínimo mensal de 625 euros, e liquidada mensalmente apresentando-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 5/2015, de 8 de janeiro, que alterou o Estatuto da CMVM, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de dezembro, os Fundos passaram a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global da SICAFI correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a 200 euros nem superior a 20.000 euros. A comissão de supervisão é liquidada mensalmente e apresenta-se registada na rubrica de comissões de operações correntes da Demonstração de Resultados.

g) Imposto sobre os rendimentos

A SICAFI é tributada, à taxa geral de imposto sobre rendimento coletivo (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias obtidas, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto que as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são

tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

A SICAFI está, ainda, sujeita às taxas de tributação autónoma em imposto sobre o rendimento legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

Adicionalmente, a SICAFI pode deduzir os prejuízos fiscais apurados aos lucros tributáveis, caso os haja, de um ou mais dos 12 períodos de tributação posteriores e, a partir do exercício de 2017, essa dedução passa para 5 períodos. A dedução a efetuar em cada um dos períodos de tributação não pode exceder o montante correspondente a 70% do respetivo lucro tributável.

Os rendimentos resultantes da distribuição ou resgate são sujeitos a retenção na fonte, à taxa de 28% tratando-se de pessoas singulares ou 25% tratando-se de pessoas coletivas (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte). No caso de sujeitos passivos não residentes, os rendimentos distribuídos por Fundos e Sociedades de Investimento Imobiliário ou operações de resgate de unidades de participação destes Fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%, exceto se se tratar de sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes, em que as taxas de retenção na fonte serão de 35% e 25%.

h) Outros impostos

Os bens imóveis adquiridos pela SICAFI encontram-se sujeitos ao pagamento de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT), imposto de selo, previsto na verba 1.1 da taxa geral do imposto de selo, e imposto municipal sobre imóveis (IMI).

A SICAFI é tributada em imposto do selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125%, calculado e pago trimestralmente.

i) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no Balanço.

j) Política de distribuição de rendimentos

A SICAFI capitalizará a totalidade dos rendimentos obtidos, não estando prevista a distribuição com carácter periódico dos rendimentos provenientes dos proveitos líquidos das aplicações e das mais-valias realizadas.

No entanto, sempre que o interesse dos Acionistas o aconselhe, e salvaguardadas a solvabilidade e a solidez financeira da SICAFI, a Sociedade Gestora poderá decidir proceder a uma distribuição extraordinária de rendimentos, total ou parcial, sujeita a aprovação da Assembleia de Acionistas, a qual deliberará sobre a proposta que lhe for apresentada.

Nota 1 | Património imobiliário – Valor de Balanço

A 31 de Dezembro de 2020, a diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, era a seguinte:

Concelho	Imóveis (Valores em euros)	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Matosinhos	Terreno 10489	1.981.801	1.981.801	
Matosinhos	Terreno 1206	19.510.850	19.510.850	
Valongo	Valongo	2.069.076	10.229.500	8.160.424
Total		23.561.726	31.722.150	8.160.424

Conforme se verifica pela análise do quadro anterior, não existia a 31 de dezembro de 2020, diferença entre o valor contabilístico e a média aritmética simples das avaliações dos imóveis, com exceções dos imóveis adquiridos em 2020 os quais se encontram valorizados pelo respetivo custo de aquisição, dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Nota 2 | Variação do valor líquido global (capital) da SICAFI e das ações

Discriminação das variações ocorridas durante o período, no valor da ação da SICAFI, bem como das ações emitidas, resgatadas e em circulação, bem como dos factos geradores das variações ocorridas:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Resultados e Outros	Resultado do Período	No Fim
Valor base	400.000					400.000
Diferença em subs./resg.						
Resultados distribuídos				4.320.000		21.726.866
Resultados acumulados	26.046.866				-354.897	-354.897
Resultados do período						
SOMA	26.446.866	0	0	4.320.000	-354.897	21.771.969
Nº de ações	400.000					400.000
Valor da ação	66,1172					54,4299

O montante de 4.320.000 euros, registado no ano de 2020, na rubrica de distribuição de resultados e outros, refere-se à regularização do adiantamento sobre os lucros no decurso do exercício de 2019, à Acionista Castro Group SGPS, S.A., aprovado em 4 de outubro de 2019 em Assembleia-Geral da Medida Gabarito, S.A., conforme se verifica pela ata n. 015, data anterior à autorização de conversão da SICAFI (ver Nota 15 do presente Anexo).

Nota 3 | Inventário dos ativos da SICAFI

A 31 de dezembro de 2020, a carteira da SICAFI decompõe-se da seguinte forma:

1 - Imóveis Situados em Estados da União Europeia	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Aval. 1	Valor Aval. 1	Data Aval. 2	Valor Aval. 2	Valor do imóvel	País	Município
1.1. Terrenos										
1.1.1. Urbanizados										
TERRENO 10489 - Lugar de Sabina - Via Norte	8000	15-07-2019	467.743	14-10-2020	1.943.781	14-10-2020	2.019.820	1.981.801	Portugal	Matosinhos
1.1.2. Não urbanizados										
TERRENO 1206 - Campo da Fonte	78760	15-07-2019	4.580.238	14-10-2020	19.136.519	14-10-2020	19.885.180	19.510.850	Portugal	Matosinhos
VALONGO - Ribeira, Luriz	6638	15-10-2020	193.179	09-10-2020	337.000	09-10-2020	354.350	193.179	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	907	15-10-2020	28.966	09-10-2020	46.000	09-10-2020	48.420	28.966	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	238	15-10-2020	9.999	09-10-2020	12.000	09-10-2020	12.710	9.999	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	1122	15-10-2020	10.226	09-10-2020	57.000	09-10-2020	59.900	10.226	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	2650	15-10-2020	24.996	09-10-2020	135.000	09-10-2020	141.460	24.996	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	9718	15-10-2020	90.895	09-10-2020	494.000	09-10-2020	518.770	90.895	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	9567	15-10-2020	89.759	09-10-2020	486.000	09-10-2020	510.710	89.759	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	2752	15-10-2020	26.132	09-10-2020	140.000	09-10-2020	146.900	26.132	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	1050	15-10-2020	10.226	09-10-2020	53.000	09-10-2020	56.050	10.226	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	3422	15-10-2020	31.813	09-10-2020	174.000	09-10-2020	182.670	31.813	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	1344	15-10-2020	12.893	09-10-2020	68.000	09-10-2020	71.750	12.893	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	17483	15-10-2020	163.612	09-10-2020	888.000	09-10-2020	933.290	163.612	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	17894	15-10-2020	166.626	09-10-2020	909.000	09-10-2020	955.230	166.626	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	9294	15-10-2020	86.351	09-10-2020	472.000	09-10-2020	496.140	86.351	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	1663	15-10-2020	53.109	09-10-2020	84.000	09-10-2020	88.780	53.109	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	11229	15-10-2020	104.530	09-10-2020	570.000	09-10-2020	599.430	104.530	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	6224	15-10-2020	57.946	09-10-2020	316.000	09-10-2020	332.250	57.946	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	65546	15-10-2020	611.272	09-10-2020	3.330.000	09-10-2020	3.499.000	611.272	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	2400	15-10-2020	22.724	09-10-2020	122.000	09-10-2020	128.120	22.724	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	22805	15-10-2020	212.468	09-10-2020	1.158.000	09-10-2020	1.217.390	212.468	Portugal	Valongo
VALONGO - Ribeira, Luriz	2448	15-10-2020	61.354	09-10-2020	124.000	09-10-2020	130.680	61.354	Portugal	Valongo
Total	283.154		7.117.056		31.055.300		32.389.000	23.561.726		

A 31 de dezembro de 2020, a carteira da SICAFI decompõe-se da seguinte forma (continuação):

7 - Liquidez	Quantidade	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global
7.1.2. Depósitos à ordem								
Conta D.O.		EUR					0	222.972
Conta D.O. Carregosa		EUR					0	4.703
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo								
DP Banco 0.01% 20200704 20210704		EUR					176	3.500.176
8 - Empréstimos								
8.1. Empréstimos obtidos								
1% 20190715 20210715		EUR					-2.361	-5.002.361
1.75% 20201002 20210402		EUR					-2.188	-1.502.188
9 - Outros Valores a Regularizar								
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis								
RECAREI - Rua de Recarei		EUR						1.200.000
9.1.5. Outros								
Outros		EUR						1.968
9.2.3. Valores a pagar por conta de transações de Imóveis								
Valores a pagar por conta de transações de imóveis		EUR						-140.364
Valores a pagar por conta de transações de imóveis		EUR						-21.047
Valores a pagar por conta de transações de imóveis		EUR						-38.589
9.2.6. Outros								
Outros		EUR						-15.026
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF):								21.771.969
Informação Relativa às Unidades de Participação								
Quantidade Total								400.000

Nota 6 | Critérios e princípios de valorização

Momento de referência da valorização

- a) O valor da ação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global da SICAFI pelo número de ações circulação. O valor líquido global da SICAFI é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira;
- b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram a SICAFI é o seguinte:
 - Para efeitos de divulgação, o valor das ações será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;
 - Para efeitos internos, o valor das ações será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

- a) Os imóveis devem ser avaliados, nos termos da lei, por, pelo menos, dois peritos avaliadores nas seguintes situações:
 - i. com uma periodicidade mínima de doze meses;
 - ii. previamente à sua aquisição e alienação, não podendo a data de referência da avaliação do imóvel ser superior a seis meses relativamente à data do contrato em que é fixado o preço da transação;
 - iii. previamente a qualquer aumento ou redução de capital, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização do aumento ou redução;
 - iv. sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel, nomeadamente, a alteração da classificação do solo;
 - v. previamente à fusão e cisão, caso a última avaliação dos imóveis tenha sido realizada há mais de seis meses relativamente à data da produção de efeitos da fusão;
 - vi. previamente à liquidação em espécie, com uma antecedência não superior a seis meses relativamente à data da realização da liquidação.

- b) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores;
- c) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores;
- d) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde o momento em que passam a integrar o património da SICAFI e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da alínea a);
- e) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo da SICAFI na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior;
- f) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto;
- g) Os projetos de reabilitação e obras de melhoramento, ampliação e requalificação de imóveis de montante significativo ficam sujeitas ao regime aplicável aos projetos de construção;
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo da SICAFI pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo da SICAFI, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo;
- i) Os imóveis prometidos vender são valorizados ao preço constante do contrato-promessa de compra e venda, atualizado pela taxa de juros adequada ao risco da contraparte, quando, cumulativamente: 1º) A SICAFI: i) Receba tempestivamente, nos termos do contrato-promessa, os fluxos financeiros associados à transação; ii) Transfira para o promitente-comprador os riscos e vantagens da propriedade do

imóvel; ii) Transfira a posse para o promitente adquirente; 2º) O preço da promessa de venda seja objetivamente quantificável; 3º) Os fluxos financeiros em dívida, nos termos do contrato-promessa, sejam quantificáveis.

Nota 7 | Discriminação da liquidez da SICAFI

O movimento de liquidez da SICAFI, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário				
Depósitos à ordem	839.105			227.674
Depósitos a prazo e com pré-aviso	3.500.000	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Certificados de depósito				
Outras contas de disponibilidades				
TOTAL	4.339.105	3.500.000	3.500.000	3.727.674

Relativamente ao depósito a prazo e com pré-aviso, no valor de 3.500.000 euros, foram celebrados contratos de penhor específico sobre este montante, em 15 de julho de 2019 e 2 de outubro de 2020, junto do Banco Comercial Português, S.A., como garantia do cumprimento das responsabilidades assumidas pela SICAFI perante o Banco (ver Nota 10 e 13 do presente Anexo).

Nota 9 | Comparabilidade com o exercício anterior

Durante o exercício de 2020 não se verificaram alterações de políticas ou critérios contabilísticos com impactos relevantes nas rubricas do Balanço, da Demonstração dos Resultados e da Demonstração dos Fluxos Monetários, pelo que os valores agora apresentados são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

Nota 10 | Valor das dívidas a terceiros cobertas por garantias prestadas pela SICAFI

A 31 de Dezembro de 2020, a SICAFI apresentava as seguintes dívidas a terceiros cobertas por garantias reais:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante Utilizado	Garantias Prestadas	
		Natureza	Montante
Empréstimos não titulados			
Banco Comercial Português S.A.	5.000.000	Hipoteca sobre imóveis	21.492.650
		Livrança em branco	5.000.000
Banco Comercial Português S.A.	1.500.000	Livrança em branco	1.500.000
		Penhor depósito a prazo	3.500.000
TOTAL	6.500.000		31.492.650

Encontra-se em vigor um contrato de abertura de crédito por conta corrente celebrado com o Banco Comercial Português, S.A. em 15 de julho de 2019, pelo prazo de dois anos, com um limite global de cinco milhões de euros.

Para caução do integral pagamento de todas as responsabilidades emergentes da abertura de crédito de 15 de julho de 2019, designadamente reembolso de capital, pagamento de juros e outros encargos a liquidar, nos termos do contrato atual, a SICAFI subscreveu uma livrança em branco, a qual autoriza o preenchimento pelo Banco Comercial Português, S.A. pelo valor que estiver em dívida à data do seu preenchimento e a sua imediata apresentação a pagamento, se na data do vencimento de qualquer das prestações convencionadas, as mesmas não forem integralmente pagas.

Em 2020, a SICAFI obteve um novo financiamento, junto da mesma entidade bancária, pelo prazo de 182 dias, desde o dia 2 de outubro de 2020, no montante de 1.500.000 euros, destinado a cobrir necessidades pontuais de tesouraria. A SICAFI, para este financiamento, subscreveu da mesma forma uma livrança em branco, com as mesmas condições indicadas para o financiamento de cinco milhões de euros.

A 31 de dezembro de 2020, os detalhes dos financiamentos obtidos é o seguinte:

Entidade Financiadora (Valores em euros)	Tipo Contrato	Taxa	Montante	
			Contratado	Utilizado
Banco Comercial Português S.A.	Conta Corrente	EURIBOR 6M Spread 1%	5.000.000	5.000.000
Banco Comercial Português S.A.	Conta Corrente	EURIBOR 6M Spread 1,75%	1.500.000	1.500.000
	Total		6.500.000	6.500.000

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes do financiamento de 5.000.000 euros, a SICAFI constituiu, a favor do Banco Comercial Português, S.A, hipoteca sobre os seguintes imóveis (ver Nota 13 deste Anexo):

Garantias Prestadas (Valores em euros)	Garantias Prestadas	
	Natureza	Montante
Imóveis		
Terreno 10489	Hipoteca	1.981.800
Terreno 1206	Hipoteca	19.510.850
TOTAL		21.492.650

Paralelamente aos contratos de financiamento, foram celebrados contratos de penhor específico sobre o depósito a prazo no valor de 3.500.000 euros, junto do Banco Comercial Português, S.A. e para os dois financiamentos contratualizados junto desta instituição de crédito (ver Nota 7 e 13 deste Anexo).

A 31 de dezembro de 2020, ambos os contratos de financiamento estavam a ser utilizados na sua totalidade.

Nota 13 | Responsabilidade com e de terceiros

As responsabilidades com e de terceiros, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020, discriminam-se da seguinte forma:

Tipo de Responsabilidade (Valores em euros)	Montante	
	No início	No final
Operações a prazo de compra – Imóveis	5.600.000	7.000.000
Edifício Recarei	5.600.000	7.000.000
Valores cedidos em garantia	30.105.250	31.492.650
Hipoteca sobre imóveis- Financiamento 5 milhões de euros	21.605.250	21.492.650
Penhor depósito a prazo	3.500.000	3.500.000
Financiamento 5 milhões de euros	3.500.000	3.500.000
Financiamento 1,5 milhões de euros		
Livrança em branco	5.000.000	6.500.000
Financiamento 5 milhões de euros	5.000.000	5.000.000
Financiamento 1,5 milhões de euros		1.500.000
TOTAL	35.705.250	38.492.650

Operações a prazo de compra – Imóveis

A SICAFI mantém contratualizado um contrato promessa de compra e venda (CPCV), para a aquisição do imóvel Recarei, pelo valor de 7.000.000 euros. A título de sinal, a SICAFI efetuou o pagamento de 1.200.000 euros.

Valores cedidos em garantia

Conforme evidenciado na Nota 10, como garantia associada a um dos financiamentos obtidos junto do Banco Comercial Português, S.A., foram constituídas pela SICAFI hipotecas a favor do Banco, de imóveis que a 31 de dezembro de 2020 têm um valor contabilístico de 21.492.650 euros.

Paralelamente e para ambos os contratos de financiamento, foram celebrados contratos de penhor específico sobre os depósitos a prazo no valor de 3.500.000 euros, junto do Banco Comercial Português, S.A. e subscritas pela SICAFI duas livranças em branco (ver Nota 7 e 10 deste Anexo).

Nota 14 | Movimentos no património imobiliário da SICAFI

Os movimentos no património imobiliário da SICAFI, durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, discriminam-se da seguinte forma:

Movimentos no Património Imobiliário (Valores em euros)	2020	2019
	Terrenos	Terrenos
Saldo no início do período	21.605.250	-
Custo de aquisição	5.045.982	
Ajustamentos realizados	16.559.268	
Movimentos no ano	1.956.476	21.605.250
Aquisições e obras	2.071.074	10.374.840
Alienações		(5.328.858)
Ajustamentos realizados (incluindo efeito das alienações)	(114.598)	16.559.268
Saldo no final do período	23.561.726	21.605.250
Custo de aquisição	7.117.056	5.045.982
Ajustamentos realizados	16.444.670	16.559.268
TOTAL	23.561.726	21.605.250

O montante de ativos imobiliários aumentou no exercício de 2020, em cerca de 1.956.476 euros, face ao ano anterior, em resultado dos investimentos realizados e dos ganhos e perdas em operações com ativos imobiliários. Estas últimas resultam das reavaliações dos ativos imobiliários da SICAFI, realizadas por dois peritos avaliadores

independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do Anexo às Demonstrações Financeiras (ver Nota 22 do presente Anexo).

Nota 15 | Contas de terceiros – Ativo

A 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a SICAFI apresentava as seguintes dívidas de terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Outras contas de devedores		4.323.337
TOTAL	0	4.323.337

Em 4 de outubro de 2019, data anterior à autorização de conversão da SICAFI, foi aprovado em Assembleia-Geral da Medida Gabarito, S.A., conforme se verifica pela ata n.º 15, o adiamento sobre os lucros no decurso do exercício de 2019, à Acionista Castro Group SGPS, S.A. no valor de 4.320.000 euros, tendo os restantes Acionistas renunciado à sua quota dos lucros. Este montante foi regularizado durante o ano de 2020 (ver Nota 2 do presente Anexo).

Nota 16 | Acréscimos e diferimentos – Ativo

Em 31 de dezembro de 2020, a rubrica de acréscimos e diferimentos do ativo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Acréscimos de proveitos	176	875
De disponibilidades	176	875
Despesas com custo diferido	1.968	0
Avaliações	1.968	
TOTAL	2.144	875

Nota 17 | Acréscimos e diferimentos – Passivo

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de acréscimos e diferimentos do passivo discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Acréscimos de custos	16.286	17.707
Juros e custos equiparados a liquidar	4.549	2.361
Comissão de gestão	8.898	9.482
Comissão de depósito	1.844	2.246
Taxa de supervisão	566	688
Imposto de selo	429	470
Outros custos a pagar		2.460
TOTAL	16.286	17.707

Nota 18 | Contas de terceiros – Passivo

A 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a SICAFI apresentava as seguintes dívidas a terceiros:

Rubrica do Balanço (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Comissões e outros encargos a pagar	567	688
Autoridades de supervisão - taxa de supervisão	567	688
Outras contas de credores	202.722	3.306
Outros credores	200.000	
Imposto de selo a pagar	2.722	3.306
TOTAL	203.289	3.994

Na aquisição dos terrenos Valongo, efetuada em 15 de outubro de 2020, foi apenas liquidado pela SICAFI o montante de 1.750.000 euros, os remanescentes 200.000 euros, serão pagos no prazo de um ano, a contar da data da escritura. O montante em dívida encontra-se registado em outros credores.

Nota 19 | Juros e proveitos equiparados

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de juros e proveitos equiparados discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Juros e proveitos equiparados	632	909
De disponibilidades	632	909
TOTAL	632	909

Nota 20 | Juros e custos equiparados

A SICAFI, para o período findo em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, recorreu a financiamentos obtidos, pelo que a rubrica de juros e custos equiparados é apresentada na Demonstração de Resultados com os seguintes valores:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Juros e custos equiparados	57.469	23.778
De financiamentos obtidos	57.469	23.778
TOTAL	57.469	23.778

Nota 21 | Comissões suportadas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de comissões suportadas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Outras, de operações correntes	148.880	31.711
Comissão de gestão	110.606	23.980
Comissão de depósito	25.201	5.656
Taxa de supervisão	7.865	2.065
Comissões bancárias	5.208	10
TOTAL	148.880	31.711

Nota 22 | Perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários	114.598	1.230
Perdas na alienação de ativos imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis em ativos imobiliários	114.598	1.230
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários	0	26.231.639
Ganhos na alienação de ativos imobiliários		9.671.141
Ajustamentos favoráveis em ativos imobiliários		16.560.498
TOTAL	(114.598)	26.230.409

Durante o ano de 2020, foram registadas pela SICAFI perdas em operações com ativos imobiliários na sequência do registo das reavaliações efetuadas ao património imobiliário durante este período, sendo estas realizadas por dois peritos avaliadores independentes e registados na CMVM, conforme disposto no n.º 1, alínea a), do artigo 144.º do RGOIC, e dando cumprimento às regras valorimétricas em vigor no RGOIC e descritas na Nota 6 do presente Anexo.

Face às avaliações anteriores, verifica-se que os imóveis foram desvalorizados em cerca de 114.598 euros, pelo que não se denotou, em 2020, uma tendência de desvalorização dos imóveis neste período.

Nota 23 | Impostos e taxas

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de impostos e taxas discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Impostos Indirectos	18.037	31.207
Imposto de selo	18.037	31.207
TOTAL	18.037	31.207

Nota 24 | Fornecimentos e serviços externos

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019, a rubrica de fornecimentos e serviços externos discrimina-se da seguinte forma:

Rubrica da Demonstração de Resultados (Valores em euros)	Montante	
	2020	2019
Fornecimentos e serviços externos	16.532	65.112
Conservação		29
Contencioso e notariado	3.690	21.939
Outros custos prediais	440	
Avaliação de imóveis	2.829	6.150
Auditoria	1.230	2.460
Conselho fiscal	2.460	
Outros não prediais	5.883	34.534
TOTAL	16.532	65.112

Os custos com fornecimentos e serviços externos, no ano de 2020, ascenderam a 16.532 euros, apresentado uma redução significativa face a 2019. Esta redução é explicada pelo facto de, em 2019, terem sido incorridos custos com contencioso e notariado e outros custos prediais antes da conversão em SICAFI que não se verificaram no exercício de 2020.

Nota 25 | Outras informações de divulgação obrigatória

Dando cumprimento ao disposto no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, informa-se que:

a) Erros de valorização (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2020 não ocorreram erro de valorização da SICAFI.

b) Montantes Compensatórios (n.º 7 do artigo 161.º)

Durante o ano de 2020 não ocorreram pagamentos à SICAFI ou a Acionistas com caracter compensatório no decorrer de erros na valorização da SICAFI.

Nota 26 | Efeitos da pandemia Covid 19

Em março de 2020, com a disseminação do vírus Covid 19, a Organização Mundial da Saúde declarou o estado de pandemia. Face à gravidade desta situação, a SILVIP decidiu ativar o seu Plano de Continuidade de Negócio. As medidas adotadas pela SILVIP incluíram, entre outras, as recomendações das autoridades sanitárias e o trabalho à distância, sempre que

possível, sendo assegurado pela Sociedade Gestora todas as medidas para minimizar os riscos e os impactos na atividade da SICAFI.

Quanto às avaliações dos imóveis da SICAFI realizadas em 2020 constata-se que, face às avaliações anteriores, os imóveis foram desvalorizados em 114.598 euros (valorizados em 16.559.268 euros em 2019).

A Sociedade Gestora considera que, até ao momento, não se verificaram impactos da crise pandémica Covid-19 que afetem de forma sensível a valorização dos imóveis da ICON, dado que a carteira de imóveis não se encontra exposta aos sectores mais afetados, tais como i) comércio de rua/pequeno comércio alimentar, ii) hotelaria, iii) centros comerciais, onde se sentem as maiores dificuldades. Não existindo circunstâncias decorrentes da pandemia suscetíveis de induzir alterações significativas no valor dos imóveis da SICAFI, a SILVIP considera suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob gestão da SICAFI.

Nota 27 | Acontecimentos subsequentes

No início de 2021, foi decretado um novo confinamento geral pelo agravamento da situação de Pandemia Covid-19.

A Sociedade Gestora, à semelhança do ano anterior, manterá ativo o seu plano de contingência e continuará a acompanhar a evolução da situação económica e do mercado imobiliário, em Portugal, bem como a analisar os riscos de eventuais impactos futuros, financeiros e outros, na SICAFI, com vista à manutenção do normal funcionamento das atividades desenvolvidas pela mesma.

Nota 28 | Remunerações pagas pela Sociedade Gestora

De acordo com o definido no n.º 2 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2020 pagas pela Silvip – Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A., aos seus colaboradores no âmbito da gestão dos Fundos de Investimento Imobiliário sob sua gestão:

- **Membros do Conselho Administração: 627.385 euros**
- **Colaboradores da Sociedade Gestora: 1.034.258 euros**

Para além dos membros do Conselho de Administração, não existem colaboradores da entidade responsável pela gestão e cujas atividades tenham um impacto significativo no perfil de risco do Organismo de Investimento Coletivo.

O número de colaboradores afetos à gestão dos Fundos geridos pela Silvip ao longo do ano de 2020 foi de 19, realçando-se que estas remunerações não são custo efetivo dos Fundos, mas sim da Sociedade Gestora.

Contabilista Certificado

Conselho de Administração

João José Reis

Luís Lopes Laranjo

(Presidente)

Luís Filipe Saramago Carita

(Vogal)

Isabel Maria Martins Pinheiro Silveira Daninos

(Vogal)

Pedro Manuel Lopes Sáragga Leal

(Vogal)

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da **ICON SICAFI, SA** (adiante designado por **ICON** ou **SICAFI**), gerido pela sociedade gestora **SILVIP - Sociedade Gestora de Organismos de Investimento Coletivo, S.A** (adiante designada por **Entidade Gestora**), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 28 491 544 euros e um total de capital da **SICAFI** de 21 771 969 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 354 897 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da **ICON SICAFI, SA** em 31 de dezembro de 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da **SICAFI** nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e no anexo às demonstrações financeiras, na sequência da Pandemia do Covid-19, o Conselho de Administração da Entidade Gestora tomou um conjunto de medidas tendentes à minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da Pandemia e ativou o plano de contingência, sendo que vai continuar a acompanhar a evolução da situação económica nacional e internacional e os seus efeitos no mercado imobiliário. Neste contexto, é convicção do Conselho de Administração da Entidade Gestora que as atuais circunstâncias excepcionais decorrentes do agravamento da Pandemia ocorrido no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações da **SICAFI**. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matéria relevante de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>A carteira de imóveis ascende a 23 561 726 euros, correspondendo a cerca de 83% do ativo. O seu justo valor é determinado por avaliações efetuadas por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).</p> <p>A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário, bem como na evolução e impactos da pandemia Covid-19.</p> <p>As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6, 22 e 26 do anexo às demonstrações financeiras</p>	<p>A resposta de auditor envolveu, essencialmente, os seguintes procedimentos:</p> <p>(i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes;</p> <p>(ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM, nomeadamente no que respeita à valorização dos imóveis;</p> <p>(iii) análise por amostra dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados, nomeadamente no que respeita à situação do mercado decorrente da pandemia Covid-19;</p> <p>(iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média dos valores obtidos;</p> <p>(v) confirmação da titularidade dos imóveis;</p> <p>(vi) verificação das operações de compra, venda em curso demais vicissitudes na valorização dos imóveis e;</p> <p>(vii) análise das políticas de capitalização.</p>
2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão da SICAFI assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização da SICAFI e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Calculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento.</p>

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários da ICON de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de

demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou a erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias e; (v) avaliação da capacidade da ICON de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou a erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora da ICON;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluimos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da ICON para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a ICON descontinue as suas atividades;

- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.
- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores da ICON pela primeira vez, pelo órgão de gestão da Entidade Gestora, em 8 de outubro de 2019, para um mandato compreendido entre 2019 a 2022;
- (ii) O órgão de gestão da Entidade Gestora confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.

- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 10 de março de 2021.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77º, nº 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face a SICAFI e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos à ICON quaisquer serviços distintos da auditoria.

Sobre as matérias previstas no nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do nº 8 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no nº 1 do artigo 147º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no nº 7 do artigo 161º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 10 de março de 2021



António Pina Fonseca, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)